

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६  
बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ विनियम ३३(५)  
मधील मंजूर फेरबदलाची कलम ३७(१कक)(ग) खालील  
अधिसूचना

महाराष्ट्र शासन

नगर विकास विभाग

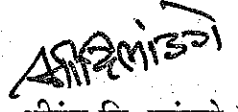
क्रमांक :- टिपीबी ४३१६ / प्र.क्र. २०२/२०१६ / नवि-११

मंत्रालय, मुंबई : ४०० ३२,

दिनांक - ३ जुलै, २०१७.

शासन निर्णय : सोबतची मराठी व इंग्रजी अधिसूचना शासनाच्या असाधारण राजपत्रात प्रसिध्द करण्यात  
यावी.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

  
( श्रीरंग दि. लांडगे )  
सह सचिव, महाराष्ट्र शासन.

प्रत,

मा. मुख्यमंत्री महोदयांचे प्रधान सचिव.

मा. राज्यमंत्री, नगर विकास विभाग यांचे खाजगी सचिव.

प्रति,

- (१) प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
- (२) आयुक्त, बृहन्मुंबई महागनरपालिका.
- (३) उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा.
- (४) संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
- (५) सह सचिव, तथा संचालक, नगर रचना, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- (६) उप संचालक, नगर रचना, बृहन्मुंबई.
- (७) व्यवस्थापक, शासकीय मध्यवर्ती मुद्रणालय, चर्नीरोड, मुंबई.  
( त्यांना विनंती करण्यात येते की, सोबतची शासकीय अधिसूचना महाराष्ट्र शासनाचे असाधारण राजपत्रात भाग-१ मध्ये प्रसिध्द करून त्याच्या २५ प्रती नगर विकास विभाग (नवि-११), मंत्रालय, मुंबई : ४०० ०३२ व उपसंचालक, नगर रचना, बृहन्मुंबई यांना पाठविण्यात याव्यात.)
- (८) कक्ष अधिकारी, माहिती व तंत्रज्ञान विभाग (त्यांना विनंती करण्यात येते की, सोबतची सूचना विभागाच्या वेबसाईटवर प्रसिध्द करण्याबाबत आवश्यक ती कार्यवाही करावी)
- (९) निवड नस्ती (नवि-११)

**Maharashtra Regional & Town Planning  
Act, 1966.**

**Sanctioned Modification to Regulation  
33(5) of DCR for Gr. Mumbai, 1991 under  
Section 37(1AA) (c) of the Act..**

**GOVERNMENT OF MAHARASHTRA  
Urban Development Department,  
Mantralaya, Mumabi 400 032.  
Dated : 3<sup>rd</sup> July, 2017.**

**NOTIFICATION**

**No. TPB 4316/123 /CR-202/2016/UD-11:**

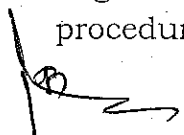
Whereas the Development Control Regulations for Greater Mumbai, 1991 (hereinafter referred to as "the said Regulations") have been sanctioned by the Government in the Urban Development Department, under section 31(1) of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (hereinafter referred to as "the said Act") vide Notification No. DCR 1090/RDP/UD-11 dated 20<sup>th</sup> February, 1991 so as to come into force with effect from the 25<sup>th</sup> March, 1991;

And whereas, Regulation 33(5) of the said Regulations initially deals with only Low Cost Housing Schemes of the Maharashtra Housing & Area Development Authority (MHADA) for the Economically Weaker Sections(EWS) and Low Income Groups (LIG);

And whereas, the Govt. in the Urban Development Department, vide Notification No. TPB-4308/74/CR-11/2008/UD-11 dated 6<sup>th</sup> December 2008 had modified the said Regulations 33(5) for enhancing the FSI along with other stipulations ;

And whereas, the Govt. in the Urban Development Department, vide Notification No. TPB 4313/123 /CR-47/2013/UD-11 Dated 8<sup>th</sup> October 2013 issued under section 37(1AA)(c) of the said Act, has substituted the Regulation 33(5) by a new Regulation 33(5)(hereinafter referred to as "the modified Regulation 33(5)");

And whereas, considering the request of the Chief Officer, Mumbai Board/MHADA vide letter dt. 28.2.2014, the State Government in the Urban Development Department vide Notice No. TPB 4313/123 /CR-47/2013/UD-11 dated 3<sup>rd</sup> May 2014 has published amendments in clause 2.2 of the modified Regulation 33(5) under section 37(1AA) of the said Act, for which legal procedure has been completed and the final decision will be taken separately;



And whereas, in the first phase of Housing Policy declared at Pantnagar, Ghatkopar on 2.9.2016, the State Government has declared a decision to amend the modified Regulation 33(5) for giving boost to redevelopment of MHADA colonies;

And whereas, the Vice President & Chief Executive Officer, MHADA vide letter dt. 8<sup>th</sup> September 2016, had requested the State Government in Housing Department to suitably modify the modified Regulation 33(5) for creation of affordable housing stock;

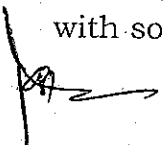
And whereas, the Govt. in the Urban Development Department, in view of the aforesaid request and comments of Housing Department thereon, was of the opinion that the modified Regulation 33(5) should be amended suitably:

And whereas, after considering the above facts, in the public interest it was necessary to urgently carry out suitable modification to the modified Regulation 33(5) of the said Regulations, the State Government, in exercise of the powers conferred under sub-Section (1AA) of Section 37 of the said Act, had issued Notice of even No. dated 5<sup>th</sup> January 2017 for inviting suggestions/objections from the general public with regard to the proposed modification in respect of modified Regulation 33(5) of the said Regulations (hereinafter referred to as "the proposed modification"), proposed in the Schedule appended to the said Notice thereto and appointed the Deputy Director of Town Planning, Greater Mumbai as the Officer (hereinafter referred to as "the said Officer") to submit a Report on the suggestions/objections received in respect of the proposed modification to the Govt. after giving hearing to the concerned persons and the Planning Authority;

And whereas, the said Notice dated 5<sup>th</sup> January 2017, was published in the Maharashtra Government Gazette dated 6<sup>th</sup> January 2017 (hereinafter referred to as "the Official Gazette");

And whereas, the said Officer has submitted his Report vide letter dt. 29<sup>th</sup> May 2017, through the Director of Town Planning, Maharashtra State, after completing the legal procedure stipulated under Section 37(1AA) of the said Act;


And whereas, after considering the Report of the said Officer and after consulting the Director of Town Planning, Maharashtra State, the Government is of the opinion that the proposed modification is required to be sanctioned with some changes;



Now, therefore, in exercise of the powers conferred upon it under Section 37(1AA)(c) of the said Act, the Government hereby:-

- A) Sanctions the proposed modification as described more specifically in the Schedule appended hereto
- B) Fixes the date of publication of this Notification in the Official Gazette as the date of coming into force of this modification.
- C) Directs the Municipal Corporation of Greater Mumbai that in the Schedule of Modifications sanctioning the said Regulations, after the last entry, the Schedule appended hereunder shall be added.

This Notification shall also be available on the Govt. of Maharashtra website : [www.maharashtra.gov.in](http://www.maharashtra.gov.in)



( Kishor D. Girolia )

**Under Secretary to Government.**

## SCHEDULE

(Accompaniment to Notification No. TPB 4316 / CR-202/ 2016 / UD-11, dated 3<sup>rd</sup> July, 2017)

Regulation 33(5) is modified as follows :-

- 1) The following sub-para is added in Clause (1) & Clause (2)

Provided that the Floor Space Indices above may be permitted to be exceeded up to **4.00** FSI in case of plots, having area of 4000 sq.mtr. or above, which front on roads having width of 18.00m or more.

- 2) The figure and word " **300 sq.ft.**" in sub-clause (A)(i)(a) of Clause 2.1 is replaced as "**35 sq.mtr.**"

- 3) The following para is added in clause 2.1 (C)

Provided that in case of plots upto 4000 Sq.mtr., MHADA without insisting MHADA's Share in the form of Built up Area, may allow additional Built up area over and above existing Built up area upto 3.00 F.S.I. by charging premium at the percentage rate of A.S.R. defined in table C1 below. :-

**Table C1**

LR/RC Ratio	EWS/LIG	MIG	HIG
0 to 2	40%	60%	80%
2 to 4	45%	65%	85%
4 to 6	50%	70%	90%
above 6	55%	75%	95%

Note :- The above percentage may change with prior approval of the Government from time to time .

Provided further that in case of plots having area of 4000 sq.mtr. or above, which front on roads having width of 18.00m or more, the scheme shall be sanctioned for 4.00 F.S.I. and F.S.I. upto 3.00 shall be permissible as per aforesaid provision and F.S.I. 1.00 over and above 3.00 shall be permissible in the form of affordable housing stock as decided by MHADA and it shall be handed over to MHADA on payment of cost of construction as per A.S.R.

  
( Kishor D. Girolla)

Under Secretary to Government.

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६  
बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ विनियम  
३३(५)मधील मंजूर फेरबदलाची कलम  
३७(१कक) (ग) खालील अधिसूचना .....

महाराष्ट्र शासन  
नगर विकास विभाग  
मंत्रालय, मुंबई ४०००३२  
दिनांक - ३ जुलै, २०१७

### अधिसूचना

क्रमांक :- टिपीबी ४३१६/प्र.क्र. २०२/२०१६/ नवि-११

ज्याअर्थी, बृहन्मुंबई क्षेत्राची विकास नियंत्रण नियमावली (यापुढे याचा उल्लेख "उक्त विनियम" असा करण्यात आला आहे.), शासन नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र. डिसीआर / १०९०/आरडीपी/ नवि-११, दि. २० फेब्रुवारी १९९१ अन्वये महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ (यापुढे याचा उल्लेख "उक्त अधिनियम" असा करण्यात आला आहे.) च्या कलम ३१(१) खालील तरतूदीनुसार मंजूर झालेली असून दि. २५.३.१९९१ पासून अमलात आलेली आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त विनियमामधील विनियम ३३(५) हा महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण (म्हाडा) आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक(EWS) आणि कमी उत्पन्न घटकाच्या (LIG) कमी खर्चाच्या गृहबांधणी विषयी आहे ;

आणि ज्याअर्थी, शासन नगरविकास विभागाकडील अधिसूचना क्र. टिपीबी- ४३०८/७४/प्र.क्र.११/२००८/नवि-११ दिनांक ६.१२.२००८ अन्वये विनियम ३३(५) मध्ये चटई क्षेत्र निर्देशांक वाढीचे अनुषंगाने व इतर बाबीबाबत सुधारणा केलेल्या होत्या ;

आणि ज्याअर्थी, शासन नगर विकास विभागाकडील उक्त अधिनियमाचे कलम ३७(१कक)(ग) खालील अधिसूचना क्र. टिपीबी ४३१३/१२३/प्र.क्र.४७/२०१३/नवि-११ दिनांक ८.१०.२०१३ अन्वये पूर्णत नवीन विनियम ३३(५) हा जुन्या विनियमाच्या ठिकाणी अंतर्भूत केलेला आहे ( यापुढे याचा उल्लेख " सुधारित विनियम ३३(५)" असा केलेला आहे) ;

आणि ज्याअर्थी, मुख्य अधिकारी, मुंबई मंडळ/म्हाडा यांच्या दिनांक २८.२.२०१४ रोजीचे पत्रान्वये केलेल्या विनंतीवरून शासनाने उक्त अधिनियमाचे कलम ३७(१कक) खालील सूचना क्र. टिपीबी ४३१३/१२३/प्र.क्र.४७/२०१३/नवि-११ दिनांक ३ मे २०१४ अन्वये सुधारित विनियम ३३(५) च्या विनियम २.२

मध्ये सुधारणा प्रस्तावित केलेल्या आहेत, त्याकरिता वैधानिक कार्यवाही पूर्ण करण्यात आलेली असून याबाबत अंतिम निर्णय स्वतंत्ररित्या घेणत येणार आहे ;

आणि ज्या अर्थी, दिनांक २.९.२०१६ रोजी पंतनगर, घाटकोपर येथे जाहिर झालेल्या गृहनिर्माण धोरणामधील पहिल्या टप्प्यामध्ये म्हाडा वसाहतीच्या पुनर्विकासास चालना देण्यासाठी सुधारित विनियम ३३(५) मध्ये सुधारणा करणेचा निर्णय जाहिर केलेला आहे.

आणि ज्याअर्थी, उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा यांनी त्यांचेकडील दिनांक ८.९.२०१६ रोजीचे पत्रान्वये शासन गृहनिर्माण विभागास परवडणा-या घरांच्या निर्मितीसाठी सुधारित विनियम ३३(५) मध्ये योग्य त्या सुधारणा करणेबाबत विनंती केलेली आहे ;

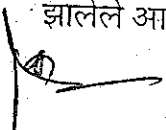
आणि ज्याअर्थी. सदर विनंती व त्यावर गृहनिर्माण विभागाचे अभिप्राय विचारात घेता, सार्वजनिक हितास्तव उक्त विनियमामध्ये यासंदर्भात तातडीने सुधारित विनियम ३३(५) मध्ये उचित सुधारणा करणे आवश्यक आहे असे शासनाचे मत झालेले होते ;

आणि त्याअर्थी, उपरोक्त परिस्थिती आणि वस्तुस्थिती विचारात घेता उक्त विनियमाच्या सुधारित विनियम ३३(५) मध्ये सार्वजनिक हितास्तव तातडीने फेरबदल प्रस्ताव करणे आवश्यक झालेले असल्याने, त्यानुसार राज्य शासनाने उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७ च्या पोट कलम (१ क क) अन्वये प्राप्त अधिकार आणि त्या संदर्भातील सर्व शक्तींचा वापर करून उक्त विनियमाच्या सुधारित विनियम ३३(५) संदर्भात फेरबदल करणेसाठी समक्रमांकाच्या दिनांक ५ जानेवारी २०१७ रोजीची सूचना व त्यासोबतच्या परिशिष्टामध्ये नमूद प्रस्तावित फेरबदलावर (यापुढे याचा उल्लेख "प्रस्तावित फेरबदल" असा केलेला आहे) नागरिकांच्या सूचना/हरकती मागविल्या होत्या आणि प्राप्त सूचना/हरकतीसंदर्भात संबंधित व्यक्तींना तसेच नियोजन प्राधिकरणांस सुनावणी देवून शासनास अहवाल सादर करणेसाठी उपसंचालक, नगर रचना, बृहन्मुंबई (यापुढे त्यांचा उल्लेख " उक्त अधिकारी" असा केलेला आहे) यांची नियुक्ती केलेली होती ;

आणि ज्याअर्थी उक्त दिनांक ५ जानेवारी २०१७ रोजीची सूचना महाराष्ट्र शासन राजपत्रामध्ये (यापुढे याचा उल्लेख "शासकीय राजपत्र" असा केलेला आहे) दिनांक ६ जानेवारी २०१७ रोजी प्रसिध्द झालेली आहे;

आणि ज्याअर्थी उक्त अधिकारी यांनी त्यांचा अहवाल दिनांक २९ मे २०१७ रोजीचे पत्रान्वये संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांना कलम ३७(१कक) खालील विहित कायदेशीर प्रक्रिया पूर्ण करून सादर केलेला आहे;

आणि ज्याअर्थी उक्त अधिकारी यांचा अहवाल विचारात घेता, संचालक, नगर रचना यांचेशी सल्लामसलत केल्यानंतर प्रस्तावित फेरबदल काही बदलांसह मंजूर करणे आवश्यक असल्याचे शासनाचे मत झालेले आहे;

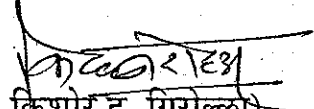


आता त्याअर्थी उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७(१कक) खंड (ग) अन्वये प्राप्त अधिकार आणि त्या संदर्भातील सर्व शक्तींचा वापर करून शासन खालील प्रमाणे :

- अ) उक्त फेरबदलाचे प्रस्तावास यासोबत जोडलेल्या परिशिष्टामध्ये नमूद केलेप्रमाणे मंजूरी देत आहे.
- ब) सदरची अधिसूचना शासकीय राजपत्रामध्ये प्रसिध्द झालेचा दिनांक हा उक्त फेरबदल अंमलात आलेचा दिनांक असेल.
- क) बहन्मुंबई महानगरपालिकेस उक्त विनियमाच्या मंजूरी सोबतच्या फेरबदलाचे परिशिष्टामध्ये शेवटच्या नोंदीनंतर यासोबतचे परिशिष्ट समाविष्ट करणेचे निर्देश देत आहे.

सदर अधिसूचना महाराष्ट्र शासनाच्या [www.maharashtra.gov.in](http://www.maharashtra.gov.in) या वेबसाईटवर प्रसिध्द करण्यात आली आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

  
( किशोर द. गिरिल्लो )  
शासनाचे अवर सचिव.



परिशिष्ट

(अधिसूचना क्र. टिपीबी ४३१६/प्र.क्र. २०२/२०१६/नवि-११ दिनांक ३ जुलै, २०१७ सोबतचे परिशिष्ट)

**Regulation 33(5) is modified as follows :-**

- 1) The following sub-para is added in Clause (1) & Clause (2)

Provided that the Floor Space Indices above may be permitted to be exceeded up to **4.00 FSI** in case of plots, having area of 4000 sq.mtr. or above, which front on roads having width of 18.00m or more.

- 2) The figure and word "**300 sq.ft.**" in sub-clause (A)(i)(a) of Clause 2.1 is replaced as "**35 sq.mtr.**"

- 3) The following para is added in clause 2.1 (C)

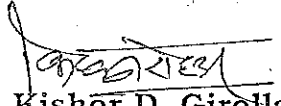
Provided that in case of plots upto 4000 Sq.mtr., MHADA without insisting MHADA's Share in the form of Built up Area, may allow additional Built up area over and above existing Built up area upto 3.00 F.S.I. by charging premium at the percentage rate of A.S.R. defined in table C1 below. :-

**Table C1**

LR/RC Ratio	EWS/LIG	MIG	HIG
0 to 2	40%	60%	80%
2 to 4	45%	65%	85%
4 to 6	50%	70%	90%
above 6	55%	75%	95%

Note :- The above percentage may change with prior approval of the Government from time to time .

Provided further that in case of plots having area of 4000 sq.mtr. or above, which front on roads having width of 18.00m or more, the scheme shall be sanctioned for 4.00 F.S.I. and F.S.I. upto 3.00 shall be permissible as per aforesaid provision and F.S.I. 1.00 over and above 3.00 shall be permissible in the form of affordable housing stock as decided by MHADA and it shall be handed over to MHADA on payment of cost of construction as per A.S.R.

  
( Kishor D. Girolla)

Under Secretary to Government